



英
權
益
期
刊

床虱：一個日趨嚴重的問題

床虱已經成為住宅旅館和稠密居住環境的一個頗普遍問題。根據三藩市公共衛生部的網站：「如你受到床虱侵襲，身上被咬到的地方會有發癢的腫塊。你也會發現活的或死的床虱。查看床褥、床單或枕頭，看看有沒有血跡或糞便粒（細小黑點）。」該網站接著解釋：「床虱是吸食人和動物血液的細小寄生蟲。成年床虱有1/4吋長...它們

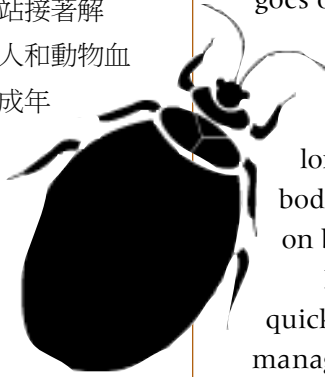
們沒有翅膀，吃飽前的身體扁平，吸血後會變得圓圓的。」

如你發現床虱，要迅速反應。通知你的業主或住客經理，詳細說明狀況及要求立即處理。如最初是口頭通知，你應書面跟進，寫明問題及要求處理。請記下發出通知的日期及留下備份，倘若業主不回應，或處理不當，你也有文件記錄。

你的業主應該在三日之內找來除蟲公司處理床虱，其間你或需要遷移到別的房間。一般來說，你需要與業主合作。因為你的床褥、被鋪、沙發或其他家具可能已受到床虱侵襲，他們需要檢查，看是否需要作出除蟲處理、丟棄或更換這些物品。你的衣服需要用熱水小心清洗，及在熱力乾衣機內風乾。你可以要求業主負責有關費用，但多數會被拒絕。如業主不肯付費，你可以向小額錢債法庭追討。

如果業主沒有在合理時間內作出回應或敷衍了事，你應向三藩市衛生部門的環境健康處投訴，該處電話是(415) 252-3800，或親身前往市場街1390號210室投訴。

如果你有呼吸困難或其他可能因殺蟲劑而惡化的健康狀況，請告訴醫生。又或因為房間雜亂或不整潔而不想接受檢查，請尋求法律意見。



Bedbugs:
A Growing Problem

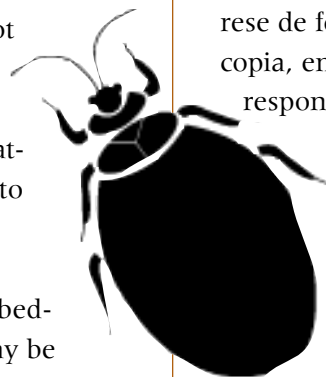
Bedbugs are becoming a fairly common problem in residential hotels and other crowded living situations. According to the San Francisco Department of Public Health's Web site, "If you have bedbugs, you will have itchy bumps where they have bitten you. You may also see live or dead bedbugs. Look for blood or feces (tiny black stains) on your mattress, sheets, or pillow cases." The site goes on to explain that "bedbugs are tiny insects that feed on the blood of people...and other animals. They are parasites. Adult bedbugs are 1/4 inch long...They have no wings and their bodies are flat until they eat. After feeding on blood, their bodies become round."

If you have bedbugs, you need to act quickly. Notify your landlord or resident manager, describing the problem in detail and requesting immediate corrective action. If the notification is verbal, you should follow up with a written description of the problem and a request for action. Make sure that you date the request and keep a copy. This will allow you to document what happened in the event that your landlord does not respond, or responds inadequately.

Your landlord should contact a pest control company and begin treatment within three days. Relocation to another room may be necessary. In general, you need to cooperate with your landlord. Since your mattress, bedding, couch, and other furniture may be infected, they will need to be inspected and if necessary treated or disposed of and replaced. Your clothes will need to be carefully washed in hot water and dried in a hot dryer. You can ask your landlord to pay for the associated costs, but many will refuse to do so. If this is the case, you can seek reimbursement from your landlord in Small Claims Court.

If your landlord fails to respond in a reasonable amount of time, or responds inadequately, you should file a complaint with the Environmental Health Section of the San Francisco Department of Public Health. They can be reached at (415) 252-3800 or by going in person to 1390 Market, Suite 210.

If you have breathing problems or other medical conditions which may be worsened by pesticides, talk to your doctor. If you are hesitant to allow an inspection of your room because it is cluttered or you have failed to keep it clean, get legal advice.



Chinches:
Un Problema Que
Va en Aumento

La plaga de chinches se está convirtiendo en un problema muy común en hoteles residenciales y otros lugares en donde vive mucha gente. El sitio Web del Departamento de Salud Pública de San Francisco indica, "Si tiene chinches, se le va a formar una hinchazón con comezón en donde le picaron. También podrá ver chinches muertas o vivas; fíjese si hay sangre o excrementos (pequeñas manchas negras) en su colchón, sábanas o fundas de almohadas. Las chinches son unos insectos parásitos pequeñísimos, que se alimentan de sangre humana y de otros animales. Una chinche adulta mide 1/4 pulgada, no tienen alas y su cuerpo es plano hasta que come. Su cuerpo se infla después de chupar sangre."

Si tiene chinches, tiene que actuar rápidamente. Notifique a su casero o conserje del edificio, describa la situación y exija que corrijan el problema inmediatamente. Aparte de dar notificación verbal, también hágalo por escrito, describiendo y pidiendo se resuelva el problema lo más pronto posible. Asegúrese de fechar su petición y guardar una copia, en caso que su casero lo ignore o no responda adecuadamente.

Su casero debe de contratar a una compañía de control de plagas para comenzar a fumigar dentro de tres días de recibir la notificación. Tal vez sea necesario que salga de su cuarto; y en general, coopere con su casero. Su colchón, cobijas, sillón y otros muebles posiblemente estén infestados y será necesario inspeccionarlos y fumigarlos, e incluso tirarlos a la basura y reemplazarlos. Tendrá que lavar su ropa en agua caliente y secarla en una secadora. Le puede pedir al casero que pague los costos relacionados, pero muchos se rehusarán. Si éste es el caso, puede llevarlo a la Corte de Reclamos Menores para pedir un reembolso.

Si su casero no responde dentro de un plazo razonable o responde inadecuadamente, ponga una queja en la Sección de Salud Ambiental del Departamento de Salud Pública de San Francisco. Les puede llamar al (415) 252-3800, o en persona en la calle Market # 1390, Suite 210.

Si tiene problemas respiratorios u otras condiciones médicas que se puedan empeorar por el uso de pesticidas, consulte con su doctor. Si está indeciso de que inspeccionen su cuarto porque está lleno de cosas o no lo ha limpiado debidamente, pida asesoría legal.

Inside | Contenido | 內頁提要

2 Consumer Rights
Derechos del Consumidor
消費者權益

3 Tenant Rights
Derechos del Inquilino
消費者權益

4 Tenant Profile
Perfil de un Inquilino
住客檔案

如何避免遭遇財務詐騙

針對長者的財務罪行，是指透過不誠實的行為或聲明，不當地奪取長者的金錢或財物。犯罪者可能是任何人，但最常見的是貼近長者護理人員、新相識的「好友」、不法商人、專業人士或家庭成員（包括子女、孫子和配偶）

長者避免財產被侵佔的十項貼士*

1. 小心挑選護理人員，就算是經機構介紹，你也應該重新調查他們的背景。
2. 為所有珠寶及貴重物品保存一份清單。
3. 用碎紙機處理全部有著你名字、住址及任何身分證明資料的文件。
4. 妥善管好你的進出郵件。
5. 每年至少兩至三次檢查自己的信用記錄。
6. 安裝電話來號顯示器，讓你知道打進來的電話是隱蔽或是匿名的。不要害怕掛斷電話，或使用你預早放在電話旁的哨子。
7. 記著：你是永遠不會贏得外國彩票的。
8. 考慮請銀行把月結單副本寄給可信任的親人、會計或律師。
9. 不是以為所有在你家工作的人都是有執照的。必須檢查清楚，並至少拿三份書面估價單和合約作比較。
10. 在大門加設第二度保險安全裝置，如有鎖的沙網門或防盜鍊。

資料來源：聖地牙哥地方檢察官辦公室老人虐待檢控室主管／助理地方檢察官保羅·君活。

記住慎防詐騙四招！**

- S** 與家人和朋友保持交往，不要孤立自己。
- C** 護理員：調查護理員的背景，就算他們是機構介紹的。
- A** 向專業人士求助，如律師、醫生、社工、會計師和銀行，組成一個可以幫助你互相照應監督的團隊
- M** 保管好自己的財務資料。

* 資料來源：聖地牙哥地方檢察官辦公室老人虐待檢控室主管／助理地方檢察官保羅·君活。

** 資料來源蒙特爾財務安全顧問公司創辦人仙菲雅·希利。



How to Avoid Financial Scams

Elder financial abuse is a crime that involves the wrongful taking of money or property through dishonest acts or statements. Abusers can be anyone, but most commonly are predatory individuals who target seniors (caregivers, new “best friends”), unscrupulous businesspeople or professionals, or family members (including sons, daughters, grandchildren, and spouses).

Ten tips for avoiding elder financial abuse*

1. Choose a caregiver with caution and make your own background checks even if the caregiver comes from an agency.
2. Keep an inventory of all jewelry and valuables.
3. Use a shredder for everything with your name, address, or any other identifying information on it.
4. Protect your incoming and outgoing mail.
5. Do a credit search on yourself at least two or three times a year.
6. Install caller I.D. to determine if a call is private or unknown and don't be afraid to hang up or use a whistle you keep by the phone.
7. Remember: you will NEVER, EVER win a foreign lottery.
8. Consider letting your bank send a duplicate of your monthly statement to a trusted family member or an accountant or attorney.
9. Don't assume that people doing work on your home are licensed. Check and also get three estimates in writing and a written contract.
10. Have a second line of defense, such as a locked screen door or a security chain guard, at your front door.

Remember SCAM!**

- S** Surround yourself with family and friends. Do not isolate yourself.
- C** Caregivers: Do your own background checks of caregivers even if they come from an agency.
- A** Ask for assistance from professionals such as attorneys, doctors, social workers, accountants, and bankers. Build a team so there are checks and balances.
- M** Maintain security over your personal information.

* From Paul Greenwood, assistant district attorney and head of Elder Abuse Prosecutions for the San Diego District Attorney's Office.

** From Cynthia Healy, president and founder of Security Financial Advisors, Inc. in Monterey.

Como Evitar Estafas Financieras

Las estafas y abusos financieros contra personas de la tercera edad son crímenes que consisten en tomar dinero o propiedades ilegalmente usando tácticas o declaraciones deshonestas. El estafador puede ser cualquier persona, pero lo más común son individuos depredadores que se enfocan en personas de la tercera edad (personas que proveen cuidado, nuevos “buenos amigos”), profesionales o personas de negocios sin escrúpulos y hasta miembros de familia (incluyendo hijos/as, nietos/as y esposos/as).

Diez consejos para evitar abusos/fraudes financieros a personas de la tercera edad*

1. Escoja cuidadosamente a la persona que le va a cuidar y conduzca su propio chequeo de antecedentes, aún si la persona viene recomendada de una agencia.
2. Haga un inventario de todos sus artículos de valor y joyas.
3. Use una trituradora de papel para deshacerse de documentos con su nombre, dirección, o cualquier otra información de identificación.
4. Proteja su correo.
5. Haga un chequeo de su propio crédito de menos dos a tres veces al año.
6. Instale en su teléfono “Identificador de Llamadas” para determinar si las llamadas son privadas o desconocidas; no tenga miedo de colgar o usar un silbato.
7. Recuerde: NUNCA JAMÁS ganará una lotería extranjera.
8. Considere la idea que su banco mande duplicados de su cuenta mensual a un familiar de confianza, o un contador o abogado.
9. No confíe en que las personas trabajando en su casa están certificadas o tienen licencia. Chequee y obtenga tres presupuestos y contrato por escrito.
10. Tenga un poco más de cuidado en su seguridad, instalando una puerta de mosquetero con llave o una cadena en la puerta.

¡Recuerde—Protéjase!**

- S** Sea precavido, rodéese de familia y amigos ~ no se aisle de seres queridos.
- C** Cuidado, haga su propio chequeo de las personas que le cuidan, aún si vienen de agencias.
- A** Ayuda, pídale de abogados, doctores, trabajadores sociales, contadores y banqueros ~ forme un equipo de control y balance.
- M** Mantenga seguridad sobre su información personal.

* Paul Greenwood, asistente del fiscal de distrito y jefe de Proceso Jurídico de Abuso de Personas de la Tercera Edad de la Oficina del Fiscal de Distrito de San Diego

** Cynthia Healy, presidenta y fundadora de Security Financial Advisors, Inc. (Asesores de Seguridad Financiera) en Monterey.



非法單位租客的權益

「如果我居住在非法的姻親的單位，我仍有一般租客的權益嗎？」答應是肯定的！

什麼是非法單位？

姻親單位是指在獨立家庭屋內加建的第二個單位，一般是由土庫或車庫改建而成。這類單位如沒有經市政府授權而住人，因此便是非法單位。舉例如：土庫在未經市府批准之下改建，加建了廚房和浴室及將之出租，便屬違法的。以下是非法單位的一些特徵：

- 沒有至少兩個出入口
- 沒有浴室
- 沒有廚房



我有什麼權益？

如果你是非法單位的租客，這些單位仍然需要符合可居住的條件，必須的基本設施包括：暖氣、水電、供應冷熱水及可抵禦天氣。被逼遷前你也有權得到正式的書面通知。如果單位建於1979年以前，你還可以享受三藩市租務法條文的其他權益。這包括加租幅度受到限制，業主也不能在沒有合法理由下逼遷。所謂合法理由也即是一個合理的原因。如果不是因你的責任而遭逼遷，你有權得到搬遷費。就算單位是非法的，租客也可以向租務仲裁處投訴及提出疑問。

可能發生的問題？

如果你認為所住單位是非法的，不要向屋宇檢查局投訴，因為這會導致逼遷。屋檢局可能會票控業主違犯樓宇條例，如果單位不依例修整，可能會被拆毀或禁止居住。這情況屬於合法逼遷，但租客仍然擁有前述的權利。如果你想查看所住單位是否合法，可致電(415) 558-6088，要求屋宇檢查局翻閱相關建築許可。

Message from Editor Christopher Punongbayan

To our loyal readers, I am pleased to inform you that funding has been fully restored to our Senior Rights Bulletin! We will continue providing you with important legal information to help you navigate life in San Francisco. Special thanks to our city officials for their wisdom and support of this project.

編者按

忠實的讀者們，很高興的各位宣布，我們的《耆英權益期刊》的出版經費已經全部恢復！我們將可以繼續為你提供重要法律資訊，助你在三藩市生活得更自在。在此要特別感謝市府官員們的智慧以及對本計劃的支持。

Mensaje del Editor

¡Tengo el placer de informar a nuestros fieles lectores, que el financiamiento para la publicación de nuestro Boletín de Derechos para Personas de la Tercera Edad ha sido restablecido completamente! Continuaremos ofreciéndoles información legal importante para guiarles en su vida diaria en San Francisco. Agradecimiento especial a nuestros funcionarios de la ciudad por su reconocimiento y apoyo de este proyecto.

Tenant Rights in Illegal Units

“If I live in an illegal in-law unit, do I still have rights?” The answer is YES!

What is an illegal unit?

An “in-law unit” is a secondary unit added to a single family house. Common types of in-laws include units in converted basements or garages. A unit is “illegal” if it is being occupied in a way that was not authorized by the city. For example, a basement renovated without city permits to include a kitchen and bathroom would be illegal if rented out. Here are other signs that a rental unit might be illegal:

- Does not have at least two exits/entrances
- No bathroom
- No kitchen

What are my rights?

If you are a tenant in an illegal unit, it still must be fit to live in and have essential features like heat, electricity, plumbing, hot and cold water, and weather protection. You are also entitled to proper written notice before an eviction. You may have additional rights under the San Francisco Rent Ordinance if the property was built before 1979. If so, the landlord must comply with rent increase limitations, and the landlord cannot evict you without a valid legal reason, also known as a “just cause.” You also may be entitled to relocation payments if the just cause is not based on your fault. Even if the unit is illegal, the tenant can contact the Rent Board with complaints and questions.

What problems might come up?

If you think your unit is illegal, do not report it to the Department of Building Inspection. This could lead to an eviction. A building inspector can cite the landlord for violating the housing code. If the unit is not brought up to code, it may be demolished or removed from residential use. This is a just cause for eviction, but a tenant still has rights as explained above. If you want to check if your unit is illegal, you can contact the Department of Building Inspection at (415) 558-6088 and request to review the building permits.



Derechos de Inquilinos en Viviendas Ilegales

“¿Tengo derechos si vivo en una vivienda ilegal?” ¡La respuesta es SÍ!

¿Que constituye una vivienda ilegal?

Existen unidades que han sido agregadas a una casa residencial. Estas viviendas comúnmente incluyen sótanos o cocheras remodeladas. Una vivienda es “ilegal” si está siendo ocupada de una manera que no fue aprobada por la ciudad. Por ejemplo, un sótano remodelado sin permisos para incluir cocina y baño, sería ilegal si fuese rentado. Estos son otros ejemplos de que una unidad puede ser ilegal:

- No tiene de menos dos entradas/salidas
- No tiene baño
- No tiene cocina

¿Cuáles son mis derechos?

Si usted es inquilino en una vivienda ilegal, ésta tiene que estar diseñada para vivir y tener servicios como calefacción, electricidad, plomería, agua caliente y fría, y protección contra las inclemencias del tiempo. En caso de desalojo, también tiene derecho a notificación apropiada por escrito. Si la propiedad fue construida antes de 1979, podría tener otros derechos Bajo la Ordenanza de Rentas de San Francisco. Si es así, el casero tiene que cumplir con las limitaciones de aumentos de renta y no lo puede desalojar de la casa sin una razón legal válida—conocida como “causa justa.” En caso que la causa justa no sea su culpa, podría tener derecho a pagos de traslado. Aún si la unidad es ilegal, el inquilino puede contactar a la Comisión de Renta con quejas o preguntas.

¿Qué problemas podrían presentarse?

Si cree que su unidad es ilegal, no la reporte al Departamento de Inspección de Construcciones (Department of Building Inspection o DBI). Esto puede resultar en una orden de desalojo, puesto que DBI puede multar al casero por infringir los códigos de vivienda. La unidad puede ser demolida o no puede ser usada como vivienda si no es reparada conforme a la ley. Esta es causa suficiente para una orden de desalojo, pero el inquilino aún tiene derechos como se explicó anteriormente. Si quiere verificar si su unidad es ilegal, comuníquese al Departamento de Inspección de Construcciones al (415) 558-6088, y solicite revisar los permisos de construcción.



San Francisco Senior Rights Bulletin is published with the support of the Department of Aging and Adult Services, City and County of San Francisco.

Editor: Christopher Punongbayan

Designer: Elaine Joe

Printer: Chimes Printing

Printed with soy based inks on recycled paper

For information, contact:

Para información, contacte:

詳情請聯繫：



亞洲法律聯會

55 Columbus Avenue
San Francisco, CA 94111
(415) 896-1701 | www.asianlawcaucus.org

Services available in Cantonese, Mandarin, Toishanese, Vietnamese, and English.

我們可以用廣東話、普通話、台山話、越南話、日語或英文提供服務。



亞太裔法律外展

1121 Mission Street
San Francisco, CA 94103
(415) 567-6255 | www.apilegaloutreach.org

Services available in English, Cantonese, Mandarin, Vietnamese, Japanese, Tagalog, Korean, Chiu Chow, and Taiwanese.

我們使用廣東話、普通話、越南話、日語、菲律賓話、韓語、潮州話和台灣話。



La Raza Centro Legal
474 Valencia, Suite 295
San Francisco 94103
(415) 575-3500 | www.lrcl.org

Services available in English and Spanish.

Servicios disponibles en inglés y español.



耆英法律援助

Legal Assistance to the Elderly
995 Market, Suite 1400
San Francisco, CA 94103
(415) 538-3333 | info@laesf.org

Services available in English, Cantonese, Mandarin, and Spanish.

Servicios disponibles en inglés, cantonés, mandarín y español.

我們使用英語、廣東話、普通話和西班牙語。

Legal services at each of the above organizations are provided at no charge for San Francisco residents 60 years or older. See each agency for details.

Los servicios legales proveídos por las organizaciones mencionadas arriba son gratis para residentes de San Francisco mayores de 60 años. Llame a cada agencia para más detalles.

六十歲以上的三藩市居民均可得到以上機構的免費法律服務，詳情請向有關機構查詢。

Tenant Profile | Perfil de un Inquilino | 住客檔案

Miguel

Miguel (name changed to protect his confidentiality) came to La Raza Centro Legal seeking assistance in defending his right to stay in his rent-controlled apartment. Miguel and his mother had moved into an apartment together in 1980, when Miguel was 16 years old. As a minor at the time, Miguel did not sign the lease. Recently, Miguel's mother passed away, and as a result, the landlord filed a Costa Hawkins order (California law that requires cities with rent stabilization to allow the rental rate for a unit to increase to market rates when the unit is vacated) with the San Francisco Rent Board claiming that Miguel was not an original tenant and thus must pay market value rent. Over several months, La Raza Centro Legal assisted Miguel in gathering various documents that established his tenancy in the apartment using old receipts, high school report cards, hospital bills and records, expired identification cards, and a receipt from 1985 when Miguel had paid rent directly to a prior owner. All of this evidence combined established Miguel as a co-tenant in his Rent Board hearing and he was able to fight off the landlord's claims. As a result, Miguel was able maintain his apartment at the current rate, allowing him to stay in his home.

Miguel (cambiamos el nombre para proteger su confidencialidad) pidió ayuda a La Raza Centro Legal para defender su derecho de permanecer en su apartamento con control de renta. Cuando Miguel tenía 16 años, él y su mamá se cambiaron a un apartamento en 1980; como era menor de edad, Miguel no firmó el contrato de arrendamiento. La mamá de Miguel murió recientemente y como consecuencia, el casero presentó una orden conocida como "Costa Hawkins" (una ley de California que requiere a ciudades con control de renta a permitir el aumento de renta a precio de mercado cuando una unidad queda vacante) al Comité de Renta de San Francisco, exigiendo que Miguel pagara renta al precio del mercado actual, puesto que no era el inquilino original. Después de varios meses, La Raza Centro Legal pudo ayudar a Miguel a obtener varios documentos que establecían su residencia como inquilino en el apartamento: recibos anteriores, tarjetas de calificaciones de la escuela, recibos y registros de hospital, tarjetas de identificación vencidas y un recibo de renta de 1985 que pagó Miguel directamente a otro dueño anterior. Esta documentación fue presentada en una audiencia ante el Comité de Renta y sirvió como evidencia para establecer a Miguel como inquilino y defender su caso. Como resultado, Miguel continuó pagando la misma renta, permitiéndole así quedarse en su casa.



米格爾(化名以保護身分)到利拉扎法律中心求助，捍衛他繼續租住一個受租務管制柏文單位的權利。米格爾在1980與母親搬到該柏文，當時他只有十六歲，因未成年關係，他並沒有在租約上簽名。

最近，他的母親過世，業主於是引用科斯塔霍金斯法(加州法例要求執行租金管制的城市，准許空置單位重新租出時，可以按市場價格定出新租金。)，向三藩市租務仲裁處報稱米格爾並不是原來的租客，因而要求按市場價重定租金。

過去數月來，法律中心協助米格爾收集各種居住證明文件，如舊收據、高中成績表、醫院帳單及記錄、過期的身分證，以及1985年米格爾親自向業主交租的收條。這些證據加起來，成功在租務處聽證會上確定了米格爾共同租客的身分，反駁了業主的說法。結果米格爾可以按舊租金續租該單位，保住了自己的家。



Do you want a copy of the *Bulletin* mailed to your home? Drop us a note and we'll put you on our mailing list.

¿Desea que le enviemos una copia del Boletín a su casa? Mándenos una nota y lo pondremos en nuestra lista.

希望本小冊寄到你家中嗎？請填妥以下資料，我們便會把閣下納入郵寄名單內。

Name (Nombre) (姓名)

Address (Dirección) (地址), Apt. # (單位號碼)

San Francisco, CA Zip (Código Postal) (郵區號碼)

[Senior Rights Bulletin / 55 Columbus Avenue / San Francisco, CA 94111]